



Siedlung Industrie 2 beim Röntgenplatz mit 80 Wohnungen für ca. 180 Mieterinnen und Mieter  
Foto von Theodor Stalder

## Zwischennutzung

- Der vielfältige Nutzen
- Zwischennutzung: 180 Wohnplätze innert kürzester Zeit abgegeben

# Der vielfältige Nutzen

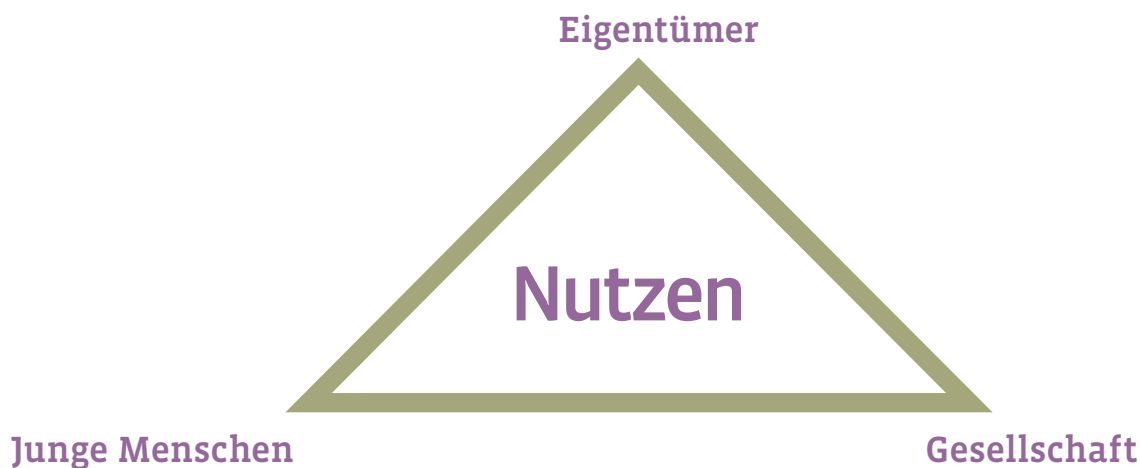
Von einer gelungenen Integration von «jungem Wohnen» profitieren Siedlung und die Nachbarschaft, weil das Zusammenleben funktioniert. Die Eigentümer sind dankbar für die Kalkulierbarkeit der Einnahmen und die administrative Entlastung. Vor allem sind Mieterinnen und Mieter froh um bezahlbare Preise. Für eine Vermietung ans Juwo kommen einzelne Wohnungen, aber auch Liegenschaften oder Siedlungen in Frage. Mietverhältnisse sind unbefristet oder, wie bei einer Zwischennutzung üblich, befristet möglich. Lärm- oder verkehrsbelastete Wohnungen sind genauso gut vermietbar wie ungewöhnliche oder auch stark sanierungsbedürftige Liegenschaften.

## Sinn & Geld

- ▶ Engagement für junge Menschen: Linderung ihrer prekären Wohnsituation
- ▶ Kalkulierbare & pünktliche Mietzinseinnahmen
- ▶ Inkasso durch das Juwo
- ▶ Kein Besetzungsrisiko, sondern Auszugssicherheit
- ▶ Liegenschaft wird belebt, gesunde Durchmischung

## Schlank & Rank

- ▶ Grosse Datenbank an interessierten WG's und Einzelpersonen
- ▶ Entlastung der Administration: Verträge, Protokolle, Infos usw.
- ▶ Entlastung bei der Bewirtschaftung: Alltäglicher Umgang mit WG's durch das Juwo
- ▶ Mieterberatung für eine konfliktfreie Selbstorganisation
- ▶ Standardisierte Abläufe bei Lärmklagen und Konflikten



# Zwischennutzung: 180 Wohnplätze innert kürzester Zeit abgegeben

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) und das Juwo pflegen eine langjährige Partnerschaft und verfügen über Erfahrungen in der Zwischennutzung unterschiedlicher Liegenschaften. Über die letzten elf Jahre wurden insgesamt rund 450 Wohnungen aus fünf Siedlungen zwischenvermietet. Das Anmieten einer ganzen Siedlung war für uns neu. Wurden anfänglich aus der Überbauung Industrie 2 nur einzelne Wohnungen an das Juwo vermietet, führten später Planungsverzögerungen zur kompletten Zwischenvermietung. Wie konnten nun die 80 Wohnungen mit 180 Lernenden und Studierenden innert kurzer Zeit zurückgegeben werden? Wurden alle Wohnungen zum vorgegebenen Zeitpunkt freigeräumt und wenn ja, in welchem Zustand abgegeben? Ein Erfahrungsbericht der Beteiligten.



Urs Baumann  
Geschäftsführer BEP



Thomas Sulzer



Esther Lendenmann  
Leiterin administrative Bewirtschaftung BEP

«Aufgrund der guten Referenzauskunft haben wir uns für das Juwo entschieden.»

**Urs Baumann, Sie sind Geschäftsführer der BEP. Wie sind Sie auf die Idee der Zwischennutzung und auf das Jugendwohnnetz gestossen?**

Im Jahre 2003 beschlossen wir, zum ersten Mal eine Siedlung in unbewohntem Zustand umfassend zu erneuern. In diesem Zusammenhang haben wir uns beim wbg Schweiz rechtlich beraten lassen. Unter anderem wurden wir informiert, dass die ABZ bereits mit dem Juwo zusammenarbeitet. Aufgrund der guten Referenzauskunft haben wir uns für das Juwo entschieden.

**Was sind für Sie die Vorteile einer solchen Zwischennutzung?**

Einerseits haben wir immer die vollen Mietzinseinnahmen und andererseits verhindern wir dadurch, dass leerstehende Wohnungen besetzt werden könnten.

**Welche Herausforderungen stellten sich bei der Siedlung Industrie 2?**

**Gab es spezielle Hürden dadurch, dass die gesamte Siedlung von Lernenden und Studierenden bewohnt wurde?**

Da die gesamte Siedlung durch das Juwo gemietet wurde, entstanden keine Konflikte zwischen Genossenschaftsmitgliedern und den Studierenden. Auch gestaltete sich die Bewirtschaftung einfacher, da wir zum Beispiel nicht mehr für die Vermietung zuständig waren.

### **Wie beurteilen Sie die Resultate dieser Zwischennutzung?**

Es ist eine Win-Win-Situation. Einerseits konnten wir unseren Aufwand dank der Entlastung durch das Juwo vermindern und andererseits einen sinnvollen Beitrag leisten, indem wir temporären Wohnraum jungen Menschen zur Verfügung stellten.

### **Thomas Sulzer, Sie sind verantwortlicher Hauswart der BEP für die Siedlung Industrie 2. Wie organisierten Sie die Wohnungsabnahmen?**

Bei der Ausführung der Wohnungsabnahmen legte ich Wert auf die Sauberkeit und Vollständigkeit der Küchengeräte und Sanitärteile im Bad. Wir können diese Teile in anderen Kolonien, die vor einem Umbau stehen, wiederverwenden.

### **Und sind auch alle pünktlich ausgezogen?**

Eine Woche lang führten wir im Halb-Stunden-Takt die Wohnungsabnahmen durch. Ich muss den Juwo-Mietern ein Kompliment machen. Es waren alle pünktlich zur Stelle.

### **Wie gingen Sie mit der jungen Mieterschaft um? Gab es spezielle Herausforderungen?**

Es war meist ein lockeres und angenehmes Verhältnis. Ein Knackpunkt war, die teils vollgemüllten Keller und Estriche einzelnen Mietern zuzuteilen. Das anschliessende Entsorgen der zurückgelassenen Gegenstände war ein grosser Aufwand, der jedoch durch Andrea Matter gut organisiert und speditiv erledigt wurde.

**«Ich erlebe das Juwo als eine kundenorientierte und flexible Unternehmung, die Verantwortung übernimmt. Ich konnte mich darauf verlassen, dass Vereinbarungen eingehalten werden.»**

---

### **Esther Lendenmann, Sie sind Leiterin administrative Bewirtschaftung und stellvertretende Geschäftsleiterin der BEP. Wie verlief aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit dem Juwo im «Tagesgeschäft»?**

Ich arbeite sehr gern mit dem Juwo zusammen. Die MitarbeiterInnen sind sehr freundlich und hilfsbereit. Dementsprechend kann das Tagesgeschäft einfach und effizient erledigt werden.

### **Welche Aufgaben hat das Juwo übernommen und wie wurden Sie dadurch entlastet?**

Eine Entlastung war vor allem, dass wir sämtliche Reklamationen «unserer» Mieter direkt an das Juwo weiterleiten konnten. So konnte mancher Konflikt rasch und in gutem Einvernehmen gelöst werden. Das Juwo organisierte Reinigungskräfte auf eigene Rechnung, dadurch wurden sowohl unser Hauswart wie auch unser Reinigungsinstitut wesentlich unterstützt.

### **Die Abgabe von 80 Wohnungen innert weniger Tage ist eine logistische Herausforderung. Wie verlief das aus Ihrer Sicht?**

Mit dem Auszug wurde bereits im Herbst 2014 begonnen, sodass im Januar nur noch die Hälfte der Wohnungen abgenommen werden mussten. Wir haben vorzeitig ein paar Tage in der Agenda des Hauswarts reserviert und das Juwo hat die Wohnungsabgaben geplant.

### **Können Sie eine solche Juwo-Zwischennutzung weiterempfehlen?**

Absolut, ich erlebe das Juwo als kundenorientierte, flexible Unternehmung, es übernimmt Verantwortung und man kann sich darauf verlassen, dass Vereinbarungen eingehalten werden. Die Zwischennutzung wird somit zu einer sicheren, Möglichkeit, die Wohnungen vor einer Sanierung so lange wie möglich zu belegen. Die Selbstverständlichkeit, dass die Wohnungen zum rechten Zeitpunkt abgegeben werden, ist ein grosser Vorteil in der Zusammenarbeit mit dem Juwo.